

## L'avis de l'expert

### Le Tribunal fixe un cadre précis

Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève



Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a enfin fixé de manière claire les règles et les limites à respecter pour une sous-location. Dans cette affaire, les locataires avaient acheté une maison en France voisine et avaient annoncé leur départ de Suisse. Ils avaient sous-loué leur appartement à Genève sans l'accord de leur bailleur. En ayant eu connaissance, celui-ci leur a demandé de réintégrer leur appartement sous menace de résiliation. En vain. Leur bail a donc été résilié de façon anticipée.

Le locataire qui veut sous-louer son appartement doit impérativement demander le consentement écrit du bailleur, en indiquant les conditions de la sous-location. Celles-ci ne doivent pas être abusives. C'est principalement le montant du loyer de la sous-location qui est visé, par rapport au loyer du bail principal. Le Tribunal fédéral a par ailleurs considéré qu'une sous-location ne peut pas être conclue indéfiniment et que le locataire doit démontrer qu'il a l'intention de récupérer l'usage de la chose louée. Cette dernière condition est déduite de l'obligation d'agir de bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. La sous-location est conçue pour un locataire qui n'a perdu que temporairement l'usage de la chose, en raison par exemple d'études à l'étranger. Cette institution n'a pas pour but de permettre au locataire de se substituer au propriétaire pour choisir la personne qui occupera le logement. Il s'agit là d'une prérogative exclusive du propriétaire.

Le Tribunal fédéral (TF) avait jusqu'à présent appliqué cette exigence de manière très souple, si bien qu'il était devenu pratiquement impossible de démontrer que le locataire ne voulait plus récupérer l'usage de la chose. Dans ce nouvel arrêt, qui consacre un changement fondamental de jurisprudence, le TF a souligné qu'il faut se montrer strict sur l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible du locataire.



## Architecture et situations de catastrophe

En Suisse comme dans le monde, les perturbations naturelles ou humaines se manifestent de plus en plus fréquemment et violemment sur l'environnement construit. Désormais, construire ou reconstruire en situation de crise devient courant. Mais de quelles façons les leçons apprises sur les terrains de récentes catastrophes nous apprennent-elles à anticiper les risques et à mieux comprendre notre environnement? Pour débattre de ce thème, la HES-SO Genève organise une série de conférences publiques. Elle réunit des spécialistes et témoins de ces phénomènes. Depuis hier jusqu'à ce jeudi, à l'auditorium hepia (4, rue de la Prairie). Entrée libre. **F.B.**

## Vandœuvres: déclassement pour bâtir 30 nouveaux logements

Le Conseil d'Etat a adopté un projet de loi modifiant les limites de zones bordant la route de Meinier, à Vandœuvres, en vue de créer une zone 4B destinée à la réalisation d'un immeuble de trente logements. Ce projet de loi porte sur une superficie de 6370 m<sup>2</sup> située dans la continuité de la zone à bâtir existante, à proximité directe de la salle et de l'école communales. Un concours d'architecture sera organisé pour la réalisation de ce futur bâtiment, dont les logements

seront prioritairement attribués à des jeunes ménages de la commune pour maintenir une cohésion entre les différentes générations d'habitants. Ce projet de modification des limites de zones s'inscrit dans le cadre défini par le plan directeur cantonal visant à favoriser une évolution raisonnable des villages. En effet, de légères extensions de la zone à bâtir en milieu rural sont envisageables pour les communes dont les zones constructibles sont en voie de saturation. **S.C.**

## Meyrin: nouveaux noms de rues

Suite aux propositions de la commune de Meyrin et aux préavis favorables de la commission cantonale de nomenclature, le Conseil d'Etat a donné le nom de «Chemin Rouge» au chemin qui relie le village à la cité, en traversant le lieu-dit la Campagne Charnaux. Cette appellation vient du fait que ce chemin est recouvert d'un enrobé de couleur rouge. Il est également donné le nom de «Chemin de Bois-Carré» au chemin qui longe le centre sportif, depuis la route des Vernes, et qui traverse le Bois Carré. Ces dénominations entreront en vigueur le 1er janvier 2011. De plus, il est donné le nom de «Lac des Vernes» au petit bassin qui se trouve au lieu-dit «Les Vernes». Cette dernière entre en vigueur dès la réalisation des travaux. **S.C.**

PUBLICITÉ



### Votre architecte financier

Acheter • Construire • Rénover

Grâce à notre connaissance unique du marché, nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins. Planifiez et construisez avec nos spécialistes au 022 317 27 27 ou sur [www.bcge.ch/simplissimmo](http://www.bcge.ch/simplissimmo)

**BCGE | Simplissimmo™**

plus simple, donc moins cher

**Tribune de Genève**

Immobilier

Supplément paraissant le mardi  
**Rédacteur en chef responsable:**  
Pierre Ruetschi

**Rédaction:** Fabrice Breithaupt  
Tél. 022 322 38 27  
[fabrice.breithaupt@edipresse.ch](mailto:fabrice.breithaupt@edipresse.ch)  
**Courriel:** [immo@tdg.ch](mailto:immo@tdg.ch)

**Annonces immobilières:**  
Gregory Pavoni  
Edipub, tél. 022 322 34 23  
[gregory.pavoni@edipresse.ch](mailto:gregory.pavoni@edipresse.ch)

**Marché immobilier:**  
Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58  
**Direction:** 11, rue des Rois, 1204 Genève  
Une publication d'Edipresse Suisse.